

江西奇信集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江西奇信集团股份有限公司（以下简称“公司”或“奇信股份”）董事会于2023年2月3日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对江西奇信集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2023〕第131号）（以下简称“关注函”），公司董事会高度重视，及时组织相关人员进行分析与核实，现将回复内容说明如下：

2023年1月31日，你公司披露的《2022年度业绩预告》（以下简称“业绩预告”）显示，你公司预计2022年实现营业收入13亿元至17亿元，实现归母净利润为亏损2000万元至亏损3000万元，上年同期为亏损17.48亿元，报告期亏损收窄。你公司预计2022年末净资产为-6800万元至-9600万元。若公司2022年经审计净资产为负，公司股票在披露2022年年度报告后将被终止上市。业绩预告显示，业绩变动的原因主要为报告期公司投资性房地产会计政策变更和公允价值增加；采取了有效措施进行应收账款的催收；预计负债计提金额较上年同期减少。我部对此表示关注，请你公司就以下问题做出书面说明。

问题1. 请你公司详细说明报告期各项投资性房地产公允价值的获取方式、具体计量依据，比较周边房地产市场情况说明公允价值确认的合理性和审慎性；并说明你公司报告期变更投资性房地产后续计量模式对你公司财务数据的具体影响，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。请年审机构对上述问题核查并发表明确意见。

公司回复：

一、报告期内公司投资性房地产公允价值的获取方式及计量依据

截至2022年12月31日，公司采用公允价值模式计算的投资性房地产合计有15处，为了更加客观地反映公司相关投资性房地产的公允价值，公司聘请了

北京中同华对 15 处投资性房地产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估，详见北京中同华资产评估有限公司出具的资产评估报告（中同华评报字 2022 第 241983 号）及（中同华评报字 2022 第 242155 号）。对于公司 15 处房产分别采用收益法及市场法作为投资性房地产公允价值的评估方法。根据上述评估报告显示，截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，公司 15 处房地产及相应的土地使用权在评估基准日的市场价值为 44,875.90 万元（大写人民币肆亿肆仟捌佰柒拾伍万玖仟元整）。公司 15 处投资性房地产的具体信息如下：

房产序号	建筑物名称	权属性质	建筑面积 (m ²)	取得时间	账面净值 (万元)	评估值 (万元)	评估单价 (元/平米)	评估方法 (中同华)
房产 1	江南名苑一层房屋	商业	1,769.34	2011/4/30	2,188.72	13,528.84	35,700.00	收益法
房产 2	江南名苑二层房屋	商业	2,020.25	2011/4/30				收益法
房产 3	布吉厂房	工业	6,039.60	2010/12/31	227.06	5,621.07	6,500.00	收益法
房产 4	布吉宿舍	工业	2,608.20	2010/12/31				收益法
房产 5	河北天元商务大厦 2201 室	商业办公	1,151.08	2018/7/30	910.69	1,254.68	10,900.00	市场法
房产 6	惠州产学研基地 (综合楼)	工业	12,335.36	2019/3/1	11,723.33	16,760.08	3,500.00	收益法
房产 7	惠州产学研基地 (宿舍楼)	工业	12,004.22	2019/3/1				收益法
房产 8	惠州产学研基地 (厂房)	工业	26,486.36	2019/3/1				收益法
房产 9	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	商业	41.07	2020/4/30	164.01	78.03	19,000.00	市场法
房产 10	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	商业	119.57	2020/4/30		237.94	19,900.00	市场法
房产 11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	商业办公	294.96	2018/10/31	1,473.33	1,724.07	14,700.00	市场法
房产 12	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产 13	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产 14	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	商业办公	294.96	2018/10/31				市场法
房产 15	重庆铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078	商业办公	4,931.47	2022/08/22	4,931.47	5,671.19	11,500.00	市场法

公司投资性房地产所在地交易或租赁市场活跃，截至目前，全部处于出租状态，公司的房地产均为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续

性，公司可预计未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值。

公司已聘请了第三方评估机构对报告期末公司的投资性房地产公允价值进行重新评估，评估工作正在推进过程中，具体数据将以经审计的 2022 年年度报告为准。

二、投资性房地产公允价值确认的合理性和审慎性

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法”。确定投资性房地产的公允价值时，可以采用市场法参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)，也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量采用收益法。对比周边房地产市场的销售与租赁情况，结合公司 15 处房产所处区域的经济发展现状及公司实际租赁情况，其公允价值确认情况如下：

1、房产 1 及房产 2：江南名苑一、二层房屋

该房产地址位于广东省深圳市福田区福强路 2135 号江南名苑一二层，处于福田区中心地带，承租方为深圳市福田区维多利亚幼儿园有限公司，用于开办高档幼儿园，目前该幼儿园处于正常开办中。

从该房产所处福田区 2022 年上半年实现地区生产总值 2565.27 亿元，区内有招商、平安、正威、深投控 4 家深圳本土世界 500 强企业总部、96 家市级总部企业，福田区目前有上市公司 93 家，其中境内上市公司 60 家，境外上市公司 30 家，区内企业发展良好，活力十足，对房产交易和租赁需求旺盛，且有足够的消费能力。商业租金情况：2022 年三季度，深圳市区主要商圈及优质购物中心最优租金层平均租金（初值）为 748 元/m·月，环比下跌 1.3%。空置率为 5.5%，环比上升 0.3 个百分点。福田区商业地产交易和出租情况活跃，主要商圈及优质购物中心保持着较高租金水平，核心城区内优质资产依旧是重要的资产配置选择。福田区良好的经济和人口基本面，是本地消费市场发展的主力，有利于零售物业租售的长远表现。由此可见，该区域房产市场活跃度较高。区域内同类商业房产的租赁市场活跃，根据公司收到的租金情况表明，该处房产的租金现金收入持续、稳定，且未来租金收益持续、可预测，同类房产租赁情况活跃，租金收益情况较易从各房地产中介或网站等途径获取。因此，

该处房产采用收益法评估较为合理。

2、房产 3、房产 4：布吉厂房及宿舍

该房产地址位于深圳市龙岗区布吉街道储运路杓妈岭工业区，承租方作为公寓及电商办公使用。2022 年上半年龙岗区生产总值（GDP）为 2197.31 亿元，规模以上工业增加值增长 2.4%。区内经济活跃，企业数量多，且偏向制造业，对工业厂房需求大，且租户稳定。该房产周边区域显著特点是人口流量较大，以少量工业、大量居住为主，该房产周边 5 公里范围内工业厂房市场租赁情况：坂田上雪普通厂房 30-38 元/m²·月，其它区域普通厂房 22-30 元/m²·月；厂房改造办公或公寓租金 40-70 元/m²·月，比如大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区，周边多数土地为新兴产业用地，大运软件小镇等旧厂房升级改造作办公类型，租金 40-50 元/m²·月；龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园，同天安云谷、星河雅宝等类似，属于新型产业研发办公，租金 60-120 元/m²·月。该房产所在区域的房产交易或出租活跃，公司该处房产租金收入持续、稳定，未来租金收益持续、可预测，且同类房产的租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。因此，该处房产采用收益法评估较为合理。

3、房产 5：河北天元商务大厦 2201 室

该房产位于河北石家庄市长安区跃进路 3 号，承租方为一个商贸公司和一家装饰公司，用于写字楼办公，天元商务大厦总面积 3070 平米，总楼层 24 层，周边交通便利，配套齐全。长安区是石家庄的主要城区，省政府、市政府、市政协机关均坐落长安区。区位优势明显，交通便利。2021 年，长安区生产总值完成 620.2 亿元，利用外资 1.7 亿美元，固定资产投资 219.29 亿元。主要经济指标增速均保持市内四区前列。114 个区级重点项目实现包联全覆盖，11 个省市重点项目完成投资 37.1 亿元。28 个集中开工项目完成投资 38.1 亿元。税收亿元楼宇达到 7 栋，区内有 24 个企业总部、17 家上市公司。获评省级电商示范基地（企业）12 家、市级 18 家。全区市场主体达到 14.1 万户，总量全市第一。科技型中小企业达到 1125 家，高新技术企业达到 164 家，位居全市前列，企业的蓬勃发展，对于房地产的需求旺盛。

根据对石家庄房地产市场、土地市场走势进行分析，主城区热度攀升。长安区为绝对主力，该写字楼位于长安区核心位置拥享广安大街、先天下两大商圈，成熟商务氛围，聚敛周边优势商业配套资源；西邻广安大街 CBD，办公氛

围良好，周边物业出租及交易市场均处于活跃状态。中高档写字楼出租率普遍达到 80%以上。

2021 年 12 月 31 日，石家庄房天下数据中心发布《2021 年终石家庄房地产市场研究报告》商业篇，其中：据房天下数据中心统计，目前石家庄有 51 个写字楼项目在售。从区域分布来看，桥西区在售楼盘数量为 12 个，长安区和高新区次之，各 8 个在售项目。从价格区间来看，定价在 1 万-1.5 万元/平之间的写字楼 24 个，占在售写字楼项目一半以上，定价 1 万元/平以下的写字楼 18 个，大部分集中在高新区，1.5 万-2 万元/平之间的写字楼 6 个，定价 2 万元/平方米以上的楼盘 3 个。详见 2021 年石家庄在售写字楼一览表：

区域	楼盘	价格
长安区	国瑞·长安万达广场	1.55 万元/平方米
长安区	中房元泰广场	1.3 万元/平方米起
长安区	荣盛中心	1.25 万元/平方米
长安区	远洋·晟公馆	1.2 万元/平方米
长安区	优悦大厦	1.2 万元/平方米
长安区	光华里·翰鼎广场	0.95 万元/平方米
长安区	新锐中心	0.95 万元/平方米
裕华区	ICC 环球智汇中心	1.5 万元/平方米
裕华区	鸿昇广场	1.45 万元/平方米
裕华区	河北国际商会广场（公寓）	1.4 万元/平方米
裕华区	旭辉中睿府新派公馆	1.35 万元/平方米
裕华区	众美定制广场	0.85 万元/平方米
裕华区	睿鼎国际中心	0.72 万元/平方米起
桥西区	恒印广场	1.95 万元/平方米起
桥西区	中交财富中心	1.95 万元/平方米
桥西区	恒大中央广场	1.8 万元/平方米起
桥西区	石家庄富力中心	1.6 万元/平方米起
桥西区	梧桐商务中心	1.5 万元/平方米
桥西区	鸿锐国际（公寓）	1.44 万元/平方米
桥西区	隆基泰和财富中心	1.3 万元/平方米
桥西区	翡翠公馆	1.3 万元/平方米
桥西区	安联 Aone 中心	1.25 万元/平方米

以上分析可见，该房产所处长安区作为石家庄的核心城区，房产交易市场活跃，公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。因此，该处房产采用市场法评估较为合理。

4、房产 6-房产 8：惠州产学研基地（综合楼、宿舍楼、厂房）

该房产位于惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园，该房产建成于 2019 年 3 月，自建并投入使用的工业用房。

该房产所处的惠州市惠阳区，地处珠江三角洲东部，毗邻香港，紧邻深圳、东莞，是“深莞惠 1 小时经济圈”的枢纽中心。惠阳区形成了电子信息、光学玻璃、精细化工、新能源新材料等产业集群，打造了商贸物流、酒店餐饮、休闲旅游、娱乐购物、金融服务全面发展的现代服务业活力区。惠阳辖区面积 1262 平方公里，常住人口 96.69 万人。2022 年上半年，惠阳区生产总值实现 359.14 亿元，同比增长 1.7%；规模以上工业增加值 215.83 亿元，增长 8.5%。截至 2022 年 10 月 31 日，惠州市惠阳区有 22 家上市公司，包括华阳、九联科技、胜宏科技、中京电子、广东骏亚等公司，可见惠阳区内经济活跃，工业企业数量众多，对工业厂房租赁的需求大。

该厂房现由承租方哈工智谷斥巨资重新装修和改造后，用于技术院校研学基地，租约期长达 10 年、实际签约租金（12.7 元/平/月）比周边同类物业客观市场租金（15 元/平/月）略低。该房产周边同类工业厂房还有尚为工业园、亚贝斯工业园、惠州市丰达印刷厂、震豪塑胶制品厂等。周边工业配套较完善：有速通物流、德邦物流、安能快递等物流服务；有锦华商务酒店，百惠佳超市，家乐百货商场等商业配套；公路交通发达，临近甬莞、广惠、广龙等高速公路，交通、物流及供应链等配套十分完善，租金远低于市区中心地带，完全符合工业用房的需求，周边同类物业市场租金呈现上涨态势，该房产未来具有稳定的租金收益。

结合上述分析可见，该区域的工业厂房实用性强，周边配套完善，租赁市场活跃，随着经济回暖，租赁市场更趋于活跃。结合周边区域工业物业租赁市场需求、区位、配套和价格优势等客观分析，该处工业厂房物业租赁的长远表现看好，租户为实体工厂居多，市场活跃度较高。

与布吉厂房情况类似，厂房类的房产买卖交易情况较少，但是出租活跃，该处房产租赁期 2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，按约定承租方享受 5 个月免租期（免租期为 2021 年 6 月-2021 年 10 月），租金按季度正常支付，截至目前已于 2021 年 6 月 18 日、2022 年 3 月 28 日、2022 年 4 月 22 日、2022 年 8 月 25 日分别收到的当季租金，尽管 2022 年四季度租金因故暂未支

付，但该承租方在该处房产装修费用实际超过 1500 万元，并承诺补付租金。结合该房产面积、交通便利性和物流等配套情况分析，公司认为该处房产的租金收入持续、稳定，且未来租金收益持续、可预测，所在区域房地产租赁市场活跃，同类房产的租金收益情况较易从惠阳当地各房产中介机构或相关网站获得。因此，该处房产采用收益法评估较为合理。

5、房产 9、房产 10：安徽铜陵北斗星城 88 栋 103/108

该房产位于安徽省铜陵市铜官区北京西路北斗星城。具体为住宅底层商铺，现状为零售商业和电商，租约期长，租金水平接近市场客观水平，租户稳定性较好。房产 9 为租赁给个人用于商铺经营，房产 10 租赁给电商公司，目前房产 9、房产 10 两处房产均处于开业状态。

铜陵是安徽省地级市，位于安徽省中南部、长江下游，是长江经济带重要节点城市和皖中南中心城市。被列入国家发改委发布的长江三角洲城市群发展规划。据统计，铜陵市 2022 年前三季度，全市实现社会消费品零售额 299.96 亿元。

该房产所处的铜官区是铜陵市政治、经济、文化和商业中心，流动人口众多，面积 135 平方公里，人口 45.1 万人。铜官区人流、物流、资金流、信息流、技术流等发展要素集聚，立体化交通格局完备。

铜官区内除了铜陵学院、铜陵职业技术学院、市委党校等院校外，还有铜陵有色金属集团、铜陵化学工业集团等省属大中型国有企业总部，工业已形成光伏光电、装备制造、现代服务业三大主导产业。当地政府坚持“高、新、特”发展定位，做大做强产业园区经济，如狮子山高新区成为全省首家光电产业园，2017 年创建国家级高新区。该区还建成了一批城市综合体、专业市场、商贸中心、总部楼宇和特色街区，形成服务业三大组团，服务业增加值占全市总量的 70%，2016 年底获批为国家级服务业综合改革试点区。

该房产的周边主要为零售商业，商业氛围较好，底商出租及出售交易市场均活跃，同类市场价格较易从不动产中介中获取。结合该区域的市场分析，说明该区域经济较为发达，零售商业市场出现增长态势，结合片区人口的发展，城市配套的完善，有利于零售物业租售的长远表现，市场活跃度较高。

房产 10 的租赁期自 2021 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 9 日，租金按季度

正常支付，截至目前已收到租金五期，房产 9 的租赁期自 2022 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日，租金收入正常支付，该房产租金收入持续、稳定，未来租金收益持续、可预测，区域租赁市场较为活跃，公司容易从房地产中介或网站取得同类或类似房地产租赁的市场价格及相关信息。因此，该处房产采用市场法评估较为合理。

6、房产 11-房产 14：西安禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401-04

该房产位于陕西省西安市雁塔区唐延路 11 号，甲级写字楼，总楼层为 41 层，物业公司：戴德梁行物业管理公司，租金均价：70-88 元/m²·月。现为同一实控人（两夫妻）控制的两家生物医美公司将该四套房产一并租赁后重新装修，用于经营医美行业，目前处于在业状态。

该房产所处西安市雁塔区位于西安城南，总面积 152 平方公里。现有 8 个街道办事处、194 个社区，常住人口 208.66 万人。雁塔区是陕西省政治中心，省委、省政协、省军区等省级首脑机关、省高院等、省市机关、陕西广播电台、电视台等省级新闻媒体及部分中央及省直属的重要单位等都在该区范围。雁塔区 2021 年实现地区生产总值 2725.20 亿元，财政收入完成 49.29 亿元，收入规模全市第一；且雁塔区是全省重要的商贸业中心区，有商贸企业近 5000 家，商贸网点 2 万余个，获评“中国十大商业名区”，2021 年位列全国百强区第 15 名。西安有 34 家 A 股上市公司，经济相对发达，对房地产租售的需求稳定。

根据第一太平戴维斯发布的 2021 年西安房地产分析报告显示，从市场供需角度分析：2021 年上半年，西安市甲级写字楼市场无新增供应入市。租金指数角度分析：随着单一业权甲级写字楼整层大面积可租赁空间不断减少，租金有所回升，并且对市场预期相对积极乐观，因此市场租金整体保持平稳。截至上半年，西安甲级写字楼市场平均租金环比小幅下降 0.1%，为人民币 103.5 元每平方米每月。

根据房天下资讯数据，2021 年 11 月统计数据中显示：西安写字楼销售价格环比增长 22.39%，写字楼成交量前十楼盘中的第九名为禾盛京广中心，成交套数最多是盛安广场，均价为 17031 元/平方米。2022 年 7 月统计数据中显示：西安写字楼销售价格环比增长 7.79%，写字楼成交量前十楼盘中成交套数最多是荣民捌号，均价为 22131 元/平方米。西安市雁塔区写字楼市场交易活

跃，稳步在西安市前列。

从以上分析可见，该房产所处雁塔区交易市场活跃，房产的承租方稳定，因甲级写字楼无新增，空置率低，交易市场活跃，公司能够容易从房地产交易市场上取得类似房地产的市场价格及其他相关信息。因此，该处房产采用市场法评估较为合理。

7、房产 15：重庆铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078

该房产位于重庆铜梁区东城接到民安路 88 号 3 号楼宝莲国际都会，东至铜梁财富中心，南至民安路，西至民谐路，北至重百铜梁。

区域内有明安路、民谐路等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁龙凤溪、尖顶坡等，途径的公交有铜梁 103 路内环等，公共交通便利度较优。区域内有万达广场，商业繁华度较好。周边有铜梁区人民医院、渝大医院、铜梁区中医院、重庆市巴川中学等，各类公共配套设施齐全。

房地产建成于 2021 年，楼字为钢筋混凝土结构，总楼层为 7 层，其中地上 4 层，地下 2 层，评估对象位于地上第 4 层(含夹层)。电影院内分设 2 层:1 层 4117.3 平方米、夹层 814.17 平方米，合计建筑面积 4931.47 平方米。该房产商户目前经营电影院，电影院内共 6 个厅，处于正常运营状态。

综上所述，公司目前持有的 15 处投资性房地产主要位于一、二线城市，所处城市和区域经济状况较好，房地产市场成熟稳定，交易或租赁市场活跃，投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得，采用公允价值计量模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、审慎性，以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

三、公司变更投资性房地产后续计量模式对财务数据的影响

公司于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于投资性房地产会计政策变更的公告》（公告编号：2022-160），对投资性房地产的后续计量模式自 2022 年 9 月 1 日起进行会计政策变更。会计政策变更后，公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》第六条“企业根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的，应当按照国家相关会计规定执行。会计政策变更能够提供更可靠、更相

关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理，将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也应当一并调整，但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外。”因此，本次公司变更会计政策以追溯调整法进行衔接，即视同在报告期期初即已采用变更后的会计政策，据此对以前年度已经报告的财务数据进行调整，本年年初之前的累计公允价值变动均调整留存收益，报告期内的公允价值变动则计入当期损益。同时，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司截止 2022 年 8 月 31 日的投资性房地产会计政策变更的影响额进行审核，并出具天职业字[2022]45841 号的审核报告，公司变更投资性房地产后续计量模式对报告期内的主要影响如下：

1. 合并资产负债表项目的影响

合并报表项目	2022 年 8 月 31 日		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	166,871,439.36	392,047,146.00	225,175,706.64
递延所得税负债	-	38,813,109.78	38,813,109.78
未分配利润	-1,465,468,958.27	-1,279,106,361.41	186,362,596.86
归属于母公司股东权益合计	-410,273,958.53	-223,911,361.67	186,362,596.86

2、合并利润表项目的影响

合并报表项目	2022 年 1-8 月		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
营业成本	883,968,615.95	877,524,387.11	-6,444,228.84
公允价值变动收益	219,184.84	12,675,918.84	12,456,734.00
利润总额	-178,711,708.67	-159,810,745.83	18,900,962.84
所得税费用	2,622,190.70	6,371,379.59	3,749,188.89
净利润	-181,333,899.37	-166,182,125.42	15,151,773.95
归属于母公司股东的净利润	-177,933,884.20	-162,782,110.25	15,151,773.95

综上所述，公司已按《企业会计准则》要求对投资性房地产的后续计量进行会计处理，经会计政策变更后将增加报告期内归属于母公司股东的净利润 1,515.18 万元，增加归属于母公司股东权益 18,636.26 万元。目前公司对截止 2022 年 12 月 31 日投资性房地产的价值评估工作也在正常推进中，最终以审计

后披露的 2022 年年度报告数据为准。

会计师回复：

针对上述事项，作为公司 2022 年年审会计师事务所，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已经就公司会计政策变更事项出具了《关于江西奇信集团股份有限公司会计政策变更专项说明的审核报告天职业字》（编号：[2022]45841 号）。我们认为，公司管理层编制的《江西奇信集团股份有限公司关于投资性房地产会计政策变更的专项说明》在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况，相关会计处理符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》以及《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。

由于我们对奇信股份 2022 年度财务报表的审计程序尚未执行完毕，且评估机构针对公司投资性房地产的评估工作尚未结束，年审会计师暂时无法就公司投资性房地产的年度评估结果执行相关的审计程序，最终结果以审计报告为准。

问题 2. 2021 年年报显示，你公司报告期计提预计负债 4.65 亿元，其中未决诉讼 0.75 亿元，项目费用 3.90 亿元，项目费用主要系你对内部承包项目全面自查梳理并与内部承包人清查对账、重新签订新合同后计提的后续包干费用。根据你公司 2022 年 1 月 14 日、12 月 19 日分别披露的《关于累计诉讼及仲裁案件进展情况的公告》，你公司及控股子公司累计诉讼、仲裁案件涉案金额由 1.44 亿元增长至 3.22 亿元，公司作为被告的案件涉案金额由 0.77 亿元增长至 1.90 亿元，但业绩预告显示，你公司 2022 年预计负债计提同比减少。请你公司：

（1）针对未决诉讼，请你公司逐项列示截至 2022 年 12 月 31 日作为被告的涉诉事项明细，包括但不限于原告方、起诉日期、诉讼标的及金额、涉诉原因、案件状态、预计负债计提情况（包括计提金额及会计处理）及依据等；

公司回复：

一、公司诉讼案件的基本情况

公司于 2022 年 12 月 29 日披露了《关于新增累计诉讼、仲裁及已披露诉讼事项的进展公告》（公告编号：2022-168），截至公告日，公司及下属子公司诉讼、仲裁事项涉及金额总计 32,187.30 万元，占公司最近一期经审计净资产

产绝对值的 138.56%。其中，作为被告的案件涉及金额为 19,022.40 万元。具体情

况如下:

序号	案号	原告方	诉讼时间	涉诉标的	标的额 (人民币/元)	涉诉原因	案件状态
1	(2022)琼 9023 民初 2915 号	邓风茂	2022 年 8 月 24 日	建设工程施工合同纠纷	12,423,029.38	原告要求二被告支付项目剩余未付工程款。	待判决
2	(2022)粤 0304 民初 35739 号	广东中幕建设工程有限公司	2022 年 11 月 21 日	合同纠纷	11,814,285.82	原告要求被告支付项目剩余未付工程款。	待判决
3	(2022)鄂 0106 民初 11905 号	湖北正信电力工程咨询有限公司	2022 年 9 月 13 日	建设工程施工合同纠纷	9,948,747.20	双方就施工合同解除问题未达成一致。	待判决
4	(2022)晋 1002 民初 6820 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	7,926,780.65	原告诉求三被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
5	(2022)晋 1002 民初 6822 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	7,758,170.81	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
6	(2021)兵 9001 民初 7883 号	石河子市兴恒基房地产开发有限公司	2019 年 11 月 28 日	建设工程施工合同纠纷	6,650,000.00	双方就施工合同解除问题未达成一致。	重审待开庭
7	(2022)鄂 0303 民初 3199 号	乐昌春	2022 年 12 月 7 日	建设工程施工合同纠纷	5,934,260.00	原告诉求被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
8	(2022)粤 0306 民初 32011 号	南京汇兴石材有限公司	2023 年 1 月 5 日	买卖合同纠纷	5,768,651.99	双方签订《石材采购合同》，至今仍欠余款未结清。	待判决

9	(2021)鲁0214诉前调7350号	向仕普	2021年9月24日	建设工程施工合同纠纷	5,700,000.00	双方就《建筑工程施工劳务分包合同》工程款支付问题产生诉讼纠纷。	二审待开庭
10	(2022)鄂0222民初5391号	郝秀鑫	2022年11月23日	建设工程分包合同纠纷	5,508,444.56	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
11	(2022)赣0502民初6369号	广州市广壹装饰有限公司(原广州市桦成装饰有限公司)	2022年9月16日	中介合同纠纷	4,402,186.19	双方就费用支付问题产生诉讼纠纷。	待判决
12	(2022)粤0304民初24318号	深圳建友智能系统有限公司	2019年9月3日	建设工程施工合同纠纷	3,730,259.96	原告诉求结清工程余款。	重审待开庭
13	(2022)粤1303民初6573号	张应宏	2022年11月24日	建设工程分包合同纠纷	3,300,000.00	双方就项目投标保证金退款问题产生诉讼纠纷。	待收传票
14	(2022)云3301民初964号	怒江正格酒店管理有限公司	2022年9月30日	建设工程施工合同纠纷	3,157,408.11	双方就项目维修问题未达成一致意见。	待判决
15	(2022)粤0304民初26761号	深圳市北纬二十一度实业有限公司	2022年7月19日	买卖合同纠纷	3,141,278.08	双方签订《家具材料及安装采购合同》，原告诉求结清余款。	待开庭
16	(2022)粤0304民初46042号	深圳爱默施智慧科技有限公司(深圳市爱默施照明有限公司)	2022年12月2日	买卖合同纠纷	2,809,739.48	双方签订《灯具采购合同》，原告诉求结清余款。	待开庭
17	(2022)粤0304民初39542号	北京紫唐轩木业有限公司	2022年11月4日	分期付款买卖合同纠纷	2,639,242.00	双方签订《木饰面采购合同》，原告诉求结清余款。	待判决

18	(2021)粤0306民初20873号	广州市广垚装饰有限公司(原广州市桦成装饰有限公司)	2021年10月20日	中介合同纠纷	2,522,818.90	原告与被告就费用支付产生纠纷	二审待收传票
19	(2022)粤0306民初24089号	北京北控京奥建设有限公司	2022年9月9日	技术合作开发合同纠纷	2,342,900.00	双方就技术合作事项产生纠纷。	待判决
20	(2022)粤0304民初20999号	深圳市盟泰装饰材料有限公司	2022年10月12日	买卖合同纠纷	2,258,436.17	双方签订《墙纸墙布采购合同》，原告诉求结清余款。	待判决
21	深宝劳人仲案【2021】1504号	朱勇珍	2021年11月1日	劳务人事纠纷	2,239,320.00	双方就绩效奖金有所约定，被告未按要求进行支付	已判决
22	(2022)闽0503民初7107号	南京市鼓楼区盈固不锈钢经营部	2022年8月9日	建设工程合同纠纷	2,134,564.60	双方签订《不锈钢栏杆扶手采购合同》，原告诉求结清余款。	待开庭
23	(2022)京0105民初61087号	北京佳绩建筑工程有限责任公司	2022年8月22日	装饰装修合同纠纷	2,083,696.84	双方就工程项目尾款产生纠纷	待申请重审
24	(2021)宁0181民初3859号	庄胜华	2021年12月14日	装饰装修合同纠纷	2,023,051.02	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	二审待开庭
25	(2022)鄂0102民初15775号	贾荣春	2022年12月5日	建设工程分包合同纠纷	2,000,000.00	双方签订《劳务分包合同》，原告诉求结清余款。	待收传票
26	(2022)粤0306民初42265号	成都云毅装饰材料有限公司	2022年11月16日	买卖合同纠纷	1,656,214.39	双方签订《板材采购合同》，原告诉求结清余款。	待判决
27	(2022)深国仲受3941号	林谋松	2022年8月8日	装饰装修合同纠纷案	1,621,451.16	原告与被告就项目工程款支付产生纠纷，原告诉求结清工程款。	待判决
28	(2022)粤0306民初23319号	广州黄浦区丹海业源装饰材料经营部	2022年10月25日	买卖合同纠纷	1,516,740.00	双方签订《预埋板采购合同》，原告诉求结清余款。	二审待收传票

29	2021 粤 0304 民初 20309 号	北京天成英良石材有限责任公司	2021 年 4 月 9 日	买卖合同纠纷	1,512,576.34	原被告双方签订了《石材采购合同》及补充协议，办理结算时，双方就结算方式出现分歧，原告请求法院维护其合法权益。	二审待开庭
30	(2022) 粤 0305 民初 18045 号	创美工场（上海）工程有限公司	2023 年 12 月 19 日	买卖合同纠纷	1,307,201.98	双方就座椅采购合同货款问题产生诉讼纠纷。	待收传票
31	(2022) 黑 0102 民初 1384 号	哈尔滨春茂科技发展有限公司	2022 年 4 月 12 日	建设工程施工合同纠纷	1,302,080.00	双方签订《空调设备采购合同》，原告诉求结清余款。	待判决
32	(2022) 苏 0213 民初 3873 号	武汉小威科技有限公司	2022 年 5 月 19 日	建设工程施工合同纠纷	1,281,491.70	双方签订“灯具及字牌、灯箱等采购合同”，原告诉求结清余款。	待判决
33	(2022) 深国仲受 3758 号	张志兵	2022 年 8 月 5 日	建设工程分包合同纠纷案	1,255,808.61	原告诉求结清余款。	待判决
34	(2022) 陕 01 民终 19583	胥崇勇	2022 年 3 月 17 日	建设工程施工合同纠纷	1,255,620.39	双方就《建筑工程施工劳务分包合同》工程款支付问题产生诉讼纠纷。	二审待开庭
35	(2022) 粤 0304 民初 20991 号	廊坊俊发鑫瑞建材有限公司	2022 年 10 月 12 日	分期付款买卖合同纠纷	1,230,439.09	双方签订《空调通风材料、设备及装饰材料采购合同》，原告诉求结清余款。	待判决
36	(2022) 晋 1002 民初 6821 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	1,218,924.76	原告诉求三被告支付项目剩余工程款。	待收传票
37	(2022) 鄂 0607 民初 4601 号	南京市鼓楼区盈固不锈钢经营部	2022 年 6 月 2 日	建设工程合同纠纷	1,211,695.20	双方签订《不锈钢栏杆扶手采购合同》，原告诉求结清余款。	二审待收传票
38	(2022) 深国仲受 3833 号	吴富送	2022 年 8 月 5 日	建设工程分包合同纠纷案	1,204,699.00	双方就劳务作业产生纠纷，原告诉求结清余款。	待判决

39	(2022)晋0213民初5060号	刘德祥	2022年10月10日	劳务合同纠纷	1,188,656.40	双方就劳务合同结算产生纠纷,原告诉求结清劳务尾款。	待开庭
40	(2022)川0191民初14483号	魏茂安	2022年9月6日	建设工程分包合同纠纷	1,166,565.92	原告诉求被告支付项目剩余未付工程款。	待判决
41	(2022)津02民终6280号	强成保	2022年6月24日	建设工程施工合同纠纷	1,113,988.59	双方就《建筑工程施工劳务分包合同》工程款支付问题产生诉讼纠纷。	待开庭
42	(2023)粤0304民初3445号	亳州市城森景观雕塑艺术有限公司	2022年10月26日	买卖合同纠纷	1,112,427.84	双方签订GRC采购合同,至今仍欠余款未结清。	待收传票
43	(2021)粤0304民初37804号	南京倍立达新材料系统工程股份有限公司	2021年9月14日	买卖合同纠纷	1,056,105.18	双方签订玻璃纤维增强水泥墙板采购合同,原告诉求结清余款。	二审待收传票
44	(2022)粤0304民初47119号	山西建君消防设备有限公司	2022年12月23日	买卖合同纠纷	1,051,522.00	双方签订《防火门及防火卷帘安装及采购合同》,原告诉求结清余款。	待收传票
45	(2021)粤0304民初53252号	中山市盈晟照明有限公司	2022年2月22日	买卖合同纠纷	1,039,759.00	被告与原告分别就电线、电缆、管材、室外照明灯具材料等同时签订了采购合同,原告诉求结清余款。	待判决
46	2021粤0304民初25710号	福建金伟石业有限公司	2021年6月2日	买卖合同纠纷	1,033,877.24	双方签订石材采购合同,原告诉求结清余款。	二审待判决
			其他诉讼合计		37,307,079.68	--	--
			合计(注)		183,862,196.23		

注①: 合计金额与公司2022年12月29日披露的《关于新增累计诉讼、仲裁及已披露诉讼事项的进展公告》(2022-168)作为被告的诉讼额存在差异,主要系部分案件已撤诉或已执行完毕所致。

二、预计负债的计提情况及会计处理

按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定：“与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：（一）该义务是企业承担的现时义务；（二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（三）该义务的金额能够可靠地计量”的相关规定，公司依据企业会计准则的要求计提预计负债。

公司业务模式 2021 年已改为大包干模式，按大包干模式下，2021 年度计提了包干费用，对于期末尚未结算的项目，暂估计提了项目后续包干费用 39,025.67 万元，对未决诉讼计提了 7,541.22 万元，2021 年末预计负债合计 46,566.89 万元。1、工程类诉讼，依据公司与内部承包人的相关约定，工程项目应收账款、应付账款、涉诉款项及相应的律师费、诉讼费、罚息、利息等相关费用均已在 2021 年度的预计负债中予以计提或已在包干费用中予以核算支付，无需重复计提相关的预计负债。如出现极端情况，公司将视诉讼的进展情况计提相应的预计负债；2、非工程类诉讼，公司依据诉讼的进展，并根据律师及专业团队对案件的判断及时计提预计负债。

对于诉讼案件涉及的会计处理如下：

1、与生产经营活动直接相关，一般由工程项目施工导致的诉讼成本计入营业成本。会计分录如下：

借：营业成本

贷：预计负债

2、与公司日常经营管理相关，一般为管理部门的劳资纠纷或租赁纠纷等导致的诉讼成本计入管理费用，会计分录如下：

借：管理费用

贷：预计负债

（2）你公司 2021 年年报问询函回复显示，预计负债-项目费用系你公司与内部承包人清查对账并重新签订合同后计提的项目费用，但 2022 年三季度报显示，你公司报告期项目费用计提减少。请你公司结合报告期业务开展情况、内部承包合同签订情况、报告期及以前年度内部承包费用计提方法、与内部承包人结算情况等说明你公司 2022 年计提预计负债-项目费用同比减少的原因及合理性，

若存在转回预计负债的，请进一步说明预计负债转回的具体明细、依据及合理性；

公司回复：

一、报告期公司业务开展情况

报告期内，公司已发布四季度经营情况，按业务类型分类的订单情况如下：

单位：万元

业务类型	新签订单金额	截至报告期末累计 已签约未完工的订单金额
公共装修	35,044.00	85,503.05
住宅装修	1,185.85	5,284.04
设计业务	45.32	418.34
房建项目	0.00	28,119.35
合计	36,275.17	119,324.79

如上表所示，截至2022年12月31日，公司新签订单金额和已签约未完工订单金额分别为36,275.17万元和119,324.79万元，与2021年度经营情况相比，公司2022年度均出现下滑情况。以上数据仅为阶段性数据且未经审计，因此上述经营指标和数据与定期报告披露的数据可能存在差异。

二、内部承包合同签订情况

截至本公告日，公司与负责项目的内部承包人按照其负责的具体项目为单位已签订了500余份内部承包协议。历史年度的内部承包协议公司均没有签字盖章，且协议内容不完整、不规范。报告期内，公司与内部承包人重新签订了新的内部承包协议，新协议中就工程概况、双方的权利义务、承包方式、违约责任等主要条款进行了明确约定。

三、报告期及以前年度内部承包费用计提方法

基于公司对内部承包业务实施的大包干业务模式，应补提未来要支付内部承包人的后续包干费用应以公司完工项目的含税收入为起点，针对项目收入超过项目成本和完成公司拟定的目标利润后的剩余部分为应付内部承包人的后续包干费用。具体计算方法说明如下：

1、以前年度后续包干费用的计算方法

公司2021年暂估计提的项目后续包干费用3.9亿元对应的项目均为截至2021年12月31日已完工的内部承包项目。该暂估计提包含建设单位已回款的工程款中应付未付内部承包人的后续项目包干费用，以及已完工项目预计未来收到甲方回款的工程款后还需要支付的后续项目包干费用，是将已收款中的应付包干费用和未来应收账款预计收回后要支付的包干费用加计核算出来的。

具体计算方法如下：

(1) 已收到甲方回款中超过项目成本和内部承包人完成公司拟定的目标利润后的应付后续包干费用金额以公司目前已收到甲方回款为基础计算，将各内部承包人所负责的完工项目汇总核算各项目已收到甲方回款扣除项目成本和目标利润后的应付包干费用即为已收款中的应补提金额；

(2) 应收账款中超过项目成本和内部承包人完成公司拟定的目标利润后的应付金额以账面应收账款余额为基础计算，扣除应收账款中拟定的目标利润和已在账面列支的项目成本，考虑已计提应收账款坏账准备后得出应补提金额。

2、报告期后续包干费用的计算方法

针对报告期实施的新项目，在大包干模式下的成本核算方法为扣除归属于公司的目标利润和税费等相关项目成本后的剩余部分由内部承包人进行大包干，具体核算政策为：

①、成本结转：

在每个资产负债表日，公司结合项目进度，按照项目合同金额乘以各项目对应的包干比例（即 1-与内部承包人约定的上缴利润率）核算营业成本，并结转为主营业务成本科目，该科目下既包含项目成本，也包含应支付给内部承包人的包干费金额，包干费用已在营业成本中暂估体现，待项目最终竣工结算扣除上缴利润及项目成本后，与内部承包人结算，并冲减应付账款/预计负债科目。

②、营业成本抵减项的核算：

根据公司与内部承包人签订的内部承包协议的约定，项目最终竣工结算扣除上缴利润及项目成本后，后续包干费用应支付给内部承包人，由于公司可从建设单位收到的应收账款净额（即该项目应收账款账面价值-应收账款坏账准备）

为内部承包人包干费用的计算基础，因此当期确认的营业成本应减去应收账款坏账准备余额，未来应收账款预计难以收回的部分（即应收账款面坏账准备）为大包干费用的抵减项，冲减营业成本。

③、报告期内公司包干费用的计提结转情况

报告期内，公司在大包干模式下对内部承包人的预算编制和管控按照完全预算成本法进行管理，即预算成本为合同总金额扣除上交公司的目标利润的金额，在完全预算成本法核算下，相应的项目包干费用均计入营业成本进行核算，相关的项目包干费用已计提完整。

综上所述，报告期内的包干费用的计算方法与上年度保持了一致，预计负债的计提是完整的，报告期的项目核算已全部按大包干模式，不再重复计提预计负债，而2021年将已经支付的项目后续包干费用9.56亿元与暂估计提的项目后续包干费用3.9亿元合计13.46亿元计入了2021年度‘管理费用’，不存在漏记和少计预计负债的情况，对于工程类诉讼，若出现极端情况公司会根据诉讼进展计提相应的预计负债。

四、与内部承包人结算情况

公司在工程项目经营管理系统和工程台账中将内部承包人负责的主要项目的收支和项目扣款（包括甲方工程款回款、支付的材料款、劳务款、与项目相关的其他费用等）逐笔登记，计算出各项目剩余可用资金余额，从而汇总计算该内部承包人的可用余额数据；公司财务部就项目基础信息、合同金额、结算金额、应收甲方余额、项目收支、扣款明细及应付的包干费用余额情况与内部承包人进行对账确认，以对账结果作为确认双方债权债务往来及余额的依据。若公司与内部承包人对账后需要支付后续包干费用，该内部承包人向公司申请并经过相关审批后，支付相关款项。

五、2022年计提预计负债-项目费用同比减少的原因及合理性

综上所述，2022年计提预计负债-项目费用的减少主要由于本期在收到甲方回款后向内部承包人结算支付的包干费用和本期内部承包项目计提的应收账款坏账准备的增加额两个原因所导致的。经初步估算，上述两种原因导致预计负债的减少合计不超过3亿元，详细金额正在核算中，具体以经审计的年度报告数据为准。

报告期抵减预计负债的两个因素：一是包干费用的支付环节，预计负债减少，资产与负债同时减少，净资产不增加；二是坏账准备计提环节，应收账款余额减少，预计负债也减少，资产与负债同时减少，净资产不增加。

上述包干费用的计算逻辑与2021年年度报告的处理一致，预计负债余额的变化符合公司的实际情况。因此，公司2022年计提的预计负债-项目费用同比减少符合企业会计准则的要求，具备合理性。

(3) 请你公司结合前述问题说明你公司预计负债计提是否审慎、合理，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定，是否存在少计提、不计提预计负债增厚净资产的情形。

请年审机构对上述问题核查并发表明确意见。

公司回复：

一、预计负债的确认原则

根据《企业会计准则第13号——或有事项》第四条规定：“与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：（一）该义务是企业承担的现时义务；（二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（三）该义务的金额能够可靠地计量”，公司依据企业会计准则的要求计提预计负债。

二、报告期内预计负债计提的情况

（一）对于大包干模式下工程项目涉及事项的计提情况

公司业务模式2021年已改为大包干模式，按大包干模式下，2021年度计提了包干费用，对于期末尚未结算的项目，暂估计提了项目后续包干费用39,025.67万元，对未决诉讼计提了7,541.22万元，2021年末预计负债合计46,566.89万元。依据公司与内部承包人的相关约定，工程项目应收账款、应付账款、涉诉款项及相应的律师费、诉讼费、罚息、利息等相关费用均已在2021年度的预计负债中予以计提或已在包干费用中予以核算支付，无需重复计提相关的预计负债。综合考虑与内部承包人承担项目的结算因素、历史年度和本年度在针对预计负债的测算过程中均已考虑计提坏账准备的因素，是导致报告期预计负债余额降低的主要原因。

1、截至2021年12月31日，公司已针对应支付内部承包人的包干费用充分计提了预计负债，则在报告期内与内部承包人结算、支付相关后续包干费用时，

应冲减已计提的预计负债余额。

2、针对应收账款中已计提坏账准备部分对应的包干费用不属于公司应承担的现时义务，该部分应作为内部承包人包干费用的抵减项。

3、与工程项目相关的案件，主要为上年度材料、劳务或内部承包人的纠纷等事项。依据大包干模式下，公司与内部承包人的相关约定，相关费用均已在上年度的预计负债中予以计提或已在包干费用中予以核算支付，无需重复计提。详见公司披露的《2021 年年报问询函回复的公告》（公告编号：2022-089）及《关于 2022 年三季度报问询函回复的公告》（公告编号：2022-166）。

4、对于 2022 年度后新开工的工程项目引发的诉讼，公司按内部承包协议约定在每个资产负债表日，公司结合项目进度，按照项目合同金额乘以各项目对应的包干比例（即：1-与内部承包人约定的上缴利润率）核算营业成本，足额列入应付账款，若因工程项目引发诉讼，公司败诉后产生的赔款及相应的律师费、诉讼费、罚息、利息等相关费用全部由内部承包人承担，若公司资金被执行、强制划扣或垫付，则公司在应付给内部承包人的应付款中扣减，无需再计提预计负债。

（二）非工程类诉讼事项的计提情况

截至 2022 年 12 月 29 日，公司被诉案件共计 155 宗，其中非工程项目诉讼数量为 14 宗，合计金额 1,255.63 万元；且其中已判决的 4 宗，合计金额 109.77 万元；未判决 10 宗，合计金额 1,145.86 万元，公司已按下列原则足额计提预计负债。

公司按照准则要求，针对不同涉诉项目，所计提的预计负债情况也有所不同，当面对具体涉诉事宜时，公司法务部门和相关专业人员将依据案件的详细情况和败诉可能性进行审慎评价，并按要求计提预计负债。

①若案件一审已判决同时存在二审上诉可能性的，公司根据一审判决书对需要承担案件的金额、受理费及对方律师费计提预计负债；

②若案件未开庭，根据律师及相关专业人员意见，涉诉事项清晰可判断且涉及金额可以可靠计量时，公司依据可靠计量的金额减去已经计入应付账款的数额剩余部分计提预计负债；

③当涉及诉讼尚未有审理结果，案件胜诉或败诉概率暂时无法估计或涉诉金额无法可靠计量时，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》的相关规定，

不符合计提预计负债的相关条件，暂不计提预计负债。后期若有充分证据表明公司将承担相应义务时，公司将及时根据案件情况及进展计提预计负债。

三、公司预计负债计提的审慎、合理性

1、结合公司实际经营情况，对比预计负债的确认条件分析

第一、该义务并非企业承担的现时义务。根据公司与内部承包人签订的《内部承包协议》及公司与内部承包人结算包干费用的结算情况，只有当该内部承包人负责的项目已经完工（如内部承包人负责多个项目则打包计算），建设单位回款超过项目相关支出时，公司才需要向内部承包人支付包干费用。因此，预计未来难以回款的应收账款（即已形成坏账的应收账款）对应的包干费用，并非公司应承担的现时义务，不符合《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定的条件一，故无需计提预计负债。

第二、履行该义务很可能导致经济利益流出企业。公司以预期信用损失为基础，对应收账款按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。从历史年度计提应收账款坏账准备的比例来看，计提的坏账准备占应收账款和合同资产原值的比例超过了 40%，应收账款坏账准备已计提充分。在公司考虑客户的信用风险后预计未来应收账款存在较大比例预计难以收回时，公司未来履行支付包干费用的义务的可能性较低，不符合《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定的条件二，故无需计提预计负债。

第三、该义务的金额能够可靠地计量。公司未来承担向内部承包人支付包干费用义务取决于从甲方收回款项超过项目成本、代垫费用和应上交的管理费的部分。对于公司来说，该部分应收账款的可收回性高度不确定，导致对应的未来需支付的内部承包人的包干费用的金额难以可靠计量，不符合《企业会计准则第 13 号——或有事项》第四条规定的条件二，故无需计提预计负债。

根据《企业会计准则第 13 号——或有事项（2006）》第十三条“企业不应当确认或有负债和或有资产。或有负债，是指过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出企业或该义务的金额不能可靠计量。或有资产，是指过去的交易或者事项形成的潜在资产，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实”规则的相关规定，公司计

提预计负债是审慎、合理的。

2、从管理费用的确认条件分析

根据《企业会计准则——基本准则》第三十四条：“费用只有在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时才能予以确认。”对于公司来说，该部分应收账款（即已按照预期损失率计提坏账准备部分）的可收回性高度不确定，导致对应的未来需支付内部承包业务相关的包干费用的金额难以可靠计量，同时相应的未来可能支付的包干费用随着应收账款账龄的增长，可收回的可能性逐年降低，公司承担相关费用的可能性也逐步降低，不满足准则中规定的经济利益很可能流出企业的条件，不符合费用的确认条件。

由此可见，在公司充分计提坏账准备甚至已 100%计提坏账准备的情况下，对应收账款余额（即已按照预期损失率计提的坏账准备部分）计提相应的项目包干费用不能公允和恰当地反映公司的经营成果。公司账面预计难以收回的应收账款对应的包干费用并非公司的现时义务，实质上更多的属于公司的一项或有负债，该或有负债只有成为公司的现时义务且金额能够可靠计量时，公司才需对其计提预计负债。

因此，应收账款坏账准备对应部分的包干费用作为包干费用的抵减项符合企业会计准则的相关要求。

3、从公司实际执行内部承包协议的情况来分析

公司只有在收到甲方回款，且回款金额超过项目实际发生的成本和拟定的上交目标利润后，经内部承包人申请、相关部门审批后才会向内部承包人支付后续包干费用。当公司预计应收甲方款项将形成预计信用损失时，相应的预计应支付给内部承包人的后续包干费用也会相应减少，因此本期计提的应收账款坏账准备的增加额也应作为预计负债的抵减项。

4、公司依据实际情况确定是否补充计提预计负债

鉴于诉讼案件处于持续变动中，公司持续动态核实每一项涉诉事项的情况，当获悉诉讼案件后，公司按《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定，根据案件的证据材料分析该案件胜诉或败诉的可能性，结合预计负债余额或公司对该案件涉及的内部承包人应付账款实际情况，判断是否需要补充计提预计负

债，即按准则要求，当履行该义务很可能导致经济利益流出企业，且履行该义务的金额能够可靠地计量时，则应补充计提预计负债。

综上所述，公司对预计负债的计提是审慎、合理的，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定，不存在少计提、不计提预计负债从而增厚净资产的情形。

会计师回复：

由于我们对奇信股份 2022 年度财务报表的审计程序尚未执行完毕，最终结果以审计报告为准。

问题 3. 2021 年年报显示，你公司 2021 年计提应收账款坏账准备 1.98 亿元，计提资产减值损失 0.73 亿元，截至 2022 年三季度末，你公司应收款项（应收账款、合同资产、应收票据）总计 17.79 亿元，占总资产比 67%；存货余额 1.31 亿元。请你公司补充披露前述各项资产报告期内的减值计提情况，并说明业绩预告是否充分考虑了前述资产减值情况。

公司回复：

报告期内，公司应收账款及合同资产、应收票据、存货计提的坏账总额为 12,714.78 万元（数据未经审计，最终以经审计的 2022 年年度报告数据为准），具体如下表：

项目	本期计提额（未经审计）	上年计提额
应收账款及合同资产	13,038.15	24,688.34
应收票据	-348.74	280.36
存货	25.37	2,423.39
合计	12,714.78	27,392.09

目前公司计提的坏账准备主要集中在应收账款及合同资产，针对上述应收款项（含应收账款、合同资产、应收票据），公司依据整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。历年来，公司的会计政策、会计估计方法未发生变化。

基于公司 2021 年度已对费用大包干模式的存量项目进行了全面清查，计提了项目后续包干费用 3.90 亿元并计入预计负债；报告期内，公司在确认收

入的同时，按照大包干模式下营业成本=收入金额*（1-与内部承包人约定的上缴利润率）进行确认并计入应付账款。通过上述会计处理后，公司大包干模式的包干费用已基本确认完整，同时根据公司与内部承包人签订的内部承包协议的相关约定，公司的内部承包业务与建设单位最终结算后的结算价款扣除内部承包人完成公司拟定的目标利润后的剩余部分，应归属于内部承包人（因此，应收账款中若未来建设单位无法回款，则公司也无需向内部承包人支付相应的包干费用，即公司在发现应收账款存在预期信用损失并计提相应的坏账准备时，同时还需针对未来应收账款预计难以收回的部分（即应收账款面坏账准备）作为大包干费用的抵减项，冲减当期损益。

基于上述，报告期内公司依据会计政策和会计估计对上述资产确认的减值损失额合计为 12,714.78 万元（数据未经审计，最终以经审计后的 2022 年年度报告数据为准），较上年同期的 27,392.09 万元下降了 53.58%，同比上期而言，由于报告期加强了应收账款的回收力度，并产生了一定的积极效果，所以应收账款的回收降低了报告期的整体亏损金额，同时报告期也会根据具体项目情况考虑将坏账准备的影响额予以冲减内部承包人的包干费用，两者抵消后才是计提减值损失事项对公司整体财务报表的影响。

公司在业绩预告中已充分考虑计提减值损失对财务报表整体影响，并就该事项与年审机构进行了预沟通，双方不存在重大分歧，目前与承包人的对账、负债计算等过程正在进行中，截至本公告日，减值情况尚未有重大变化，未有迹象表明公司报告期的净资产状况将发生重大变化，业绩预告尚不存在需要修正的情况。最终以经审计的 2022 年后披露的年度报告数据为准。

问题 4. 业绩预告显示，报告期你公司加大了应收账款的回收力度，请你公司详细说明报告期应收账款回收情况及对你公司业绩的具体影响，包括但不限于欠款方、是否为关联方、应收账款原值、账龄、坏账计提情况、报告期回收情况、减值转回情况、是否履行相应审批程序及信息披露义务（如需）等，并逐项说明应收账款收回的真实性，若存在坏账准备转回的，请补充说明坏账准备的转回依据及谨慎性，是否符合《企业会计准则》有关规定，是否存在不当盈余管理的情形。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

报告期内，公司加强了应收账款的回收力度，采取了包括司法途径等多种手段催收应收账款，根据公司现行的会计政策、会计估计初步测算后，本年应收账款及合同资产的减值损失计提额为 13,038.15 万元（数据未经审计，最终以经审计后的 2022 年年度报告数据为准），较上年同期的 24,688.34 万元下降了 47.19%，同比上期而言，应收账款的回收降低了本期的亏损金额。其中，由于应收账款回收致使本期坏账准备转回且影响损益金额超过 100.00 万元的情况如下：

序号	欠款方	是否为关联方	期初应收账款原值（含合同资产）	期初坏账准备	期初账龄	本期回款金额	减值转回金额	期末应收账款原值（含合同资产）	期末坏账准备	期末账龄
1	客户一	否	48,414,398.00	40,480,793.80	1-2 年、4 年以上	49,517,200.00	40,271,122.50	4,193,426.05	209,671.30	1 年以内
2	客户二	否	8,426,629.00	6,720,677.65	1 年以内、4-5 年	8,765,442.81	6,720,677.65	-	-	
3	客户三	否	14,567,714.84	11,986,771.48	1-2 年、5 年以上	5,729,256.00	5,155,713.03	8,838,458.84	6,831,058.45	2-3 年、5 年以上
4	客户四	否	15,786,121.84	4,735,836.55	2-3 年	14,888,047.19	4,735,836.55	-	-	
5	客户五	否	13,456,737.63	4,037,021.29	2-3 年	13,687,631.28	4,037,021.29	-	-	
6	客户六	否	3,112,402.71	2,643,181.99	3 年以上	3,112,402.71	2,643,181.99	-	-	
7	客户七	否	2,339,927.86	2,339,927.86	5 年以上	2,236,187.86	2,236,187.86	103,740.00	103,740.00	5 年以上
8	客户八	否	1,530,446.06	1,530,446.06	5 年以上	1,530,446.06	1,530,446.06	-	-	
9	客户九	否	2,922,640.57	1,461,320.29	3-4 年	2,922,640.57	1,461,320.29	-	-	
10	客户十	否	2,968,465.88	1,468,872.83	1 年以内、5 年以上	1,500,000.00	1,322,026.24	1,468,465.88	146,846.59	1-2 年
11	客户十一	否	2,395,830.86	1,197,915.43	3-4 年	2,296,128.48	1,118,153.53	99,702.38	79,761.90	4-5 年
合计			115,921,315.25	78,602,765.23	-	106,185,382.96	71,231,686.99	14,703,793.15	7,371,078.24	-

对于各项目的减值转回情况，公司依据报告期内应收账款的回款情况，确认期末应收账款的原值，严格按照会计政策和《企业会计准则》的要求计提期末坏账准备，由于报告期回款导致期末坏账准备相对于期初坏账准备有所减少时，即形成了减值转回，上述会计处理符合《企业会计准则》的要求。公司在2022年度业绩预告中已充分考虑上述因应收账款回收导致的减值转回情况。

一、关于上表中应收账款收回的真实性及转回依据的说明

1、经双方友好协商并签订相关协议、完成房产网签备案后，客户一以其持有的房产的公允价值抵偿尚欠本公司的等额工程尾款49,314,700.00元，并通过甲方费用扣款和代付等形式支付公司202,500.00元，报告期内公司已实际取得房产并已办理完结产权证书，同时公司作为出租人已对外出租该房产，因此公司已具备该房产预期用途的主导权，在报告期内已新增确认了该房产，同时终止确认了该部分房产对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

2、报告期内，客户二已通过银行转账的方式支付款项8,765,442.81元，公司在确认收到相关款项后，即终止确认该部分的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

3、经友好协商并签订多方协议后，客户三通过“甲方代付”的形式，代公司清偿了该项目下应付的供应商款项5,729,256.00元。确认供应商已实际收到相应款项后，相应的债权债务已抵消，公司即终止确认了该部分应收账款，并转回已计提的坏账准备；

4、经公司与客户四对账确认应收账款后，客户四通过“甲方代付”的形式，代本公司等额清偿了该项目下应付的供应商款项14,888,047.19元，因此公司在获取相关的代付、代扣资料，并确认相应的扣款、付款事实后，即终止确认该部分对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

5、报告期内，客户五已通过银行转账的方式支付款项13,687,631.28元，公司在确认收到相关款项后，即终止确认该部分应收账款，并转回已计提的坏账准备；

6、经友好协商并签订多方协议后，客户六通过“甲方代付”的形式，代本公司等额清偿了该项目下应付的供应商款项3,038,045.99元，并通过甲方费用扣款的形式支付公司74,356.72元，因此公司在确认供应商的相应款项已实际得到清

偿后，确认相应的债权债务已抵消，公司即终止确认了该部分应收账款，并转回已计提的坏账准备；

7、经双方友好协商并签订相关协议、完成房产网签备案后，客户七以其持有房产的公允价值抵偿尚欠本公司的等额工程尾款 2,236,187.86 元，报告期内本公司已实际取得房产的控制权并已将部分对外出售。公司有权主导并决定该项资产的预期用途，可以认定相关资产已达到预定可使用状态，故公司在报告期内新增确认了该房产，同时终止确认了该部分房产对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

8、报告期内，经双方友好协商并签订相关协议、完成房产网签备案后，客户八以其持有的房产公允价值用于抵偿尚欠公司的工程尾款 1,530,446.06 元。报告期内公司已实际取得房产的控制权并有权处置，同时公司以房产所有权人的身份向住房保障部门缴纳了专项资金，相关资产已达到预定可使用状态，将享有后续房产的带来的经济利益，故公司在报告期内新增确认了该项房产，同时终止确认了该部分房产对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

9、经公司与客户九对账确认应收账款后，客户九通过“甲方代付”的形式，代本公司等额清偿了该项目下应付的供应商款项 2,922,640.57 元，因此公司在获取相关的代付、代扣资料，并确认相应的扣款、付款事实后，即终止确认该部分对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备；

10、报告期内，客户十已通过银行转账的方式支付款项 1,500,000.00 元，公司在确认相关款项后，即终止确认了该部分应收账款，并转回已计提的坏账准备；

11、报告期内，客户十一已通过银行转账的方式支付款项 2,296,128.48 元，公司在确认相关款项到达本公司银行账户后，即终止确认该部分应收账款，并转回已计提的坏账准备。

经公司确认，上述应收账款已在报告期内实施完成，公司已取得相应房产的控制权，上述交易涉及的相关事项均已履行完毕。上述用于抵账的房产价值经双方协商，且在参考当期同类型房产成交价或市场价进行确认。针对客户一涉及的大额抵账资产，公司已聘请了专业的评估机构对其进行公允价值评估，确认交易的公允性。因此，上述交易符合商业逻辑，不存在其他利益安排。

二、公司已履行相应的审议程序及信息披露义务

针对前述客户一应收账款事项，公司已于 2022 年第三季度转回已计提应收账款坏账准备 4,826.70 万元，增加公司归母净利润 4,826.70 万元、增加公司归母所有者权益 4,826.70 万元，前述事项已经公司第四届董事会第三十二次会议及第四届监事会第二十二次会议审议通过，独立董事对此事项发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定，本次债务重组不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于补充审议及披露债务重组有关事项的公告》（公告编号：2022-161）。公司已按照法律法规的要求履行审议程序及信息披露义务。

其中客户七与客户八均采用以房抵款的形式进行了回款，回款金额分别为 2,236,187.86 元和 1,530,446.06 元，根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的相关规定，均未达到披露标准，公司已经根据金额大小按照内部审批的权限和流程履行了相应的审批程序。

三、坏账准备转回的依据及合理性说明

上述欠款方均为公司所承建工程项目的发包人，与本公司不存在关联关系，公司与上述欠款方均签订了工程施工合同并履行了相应的施工义务，因欠款方的工程款长期未回，公司依据《企业会计准则》和公司会计政策的要求，本着谨慎性的原则计提了坏账准备。报告期内，上述公司通过银行转账、以房抵款和甲方代付的形式进行了回款；针对银行转账回款的形式，公司在确认款项已真实到达时才终止确认对应的应收账款，不存在未达账项；针对以房抵款和甲方代付的回款形式，公司在协议签订之前已充分评估项目和房产的风险，以相应房产的同类型房产成交价或市场价格为依据，用于等额偿还公司的应收账款，并考虑是否符合商业实质和行业惯例后才进行合同的签订，且在确保房产已实际被公司所控、供应商已获真实清偿后才终止确认对应的应收账款，并转回已计提的坏账准备，因此公司转回坏账准备时已充分考虑谨慎性和实质性的原则，符合《企业会计准则》的要求，不存在盈余管理的情形。

会计师回复：

由于我们对奇信股份 2022 年度财务报表的审计程序尚未执行完毕，最终结果以审计报告为准。

问题 5. 根据业绩预告, 你公司预计 2022 年末净资产为-6800 万元至-9600 万元, 请你公司结合《股票上市规则》第 9.3.11 条等规定充分提示你公司存在的终止上市风险。

公司回复:

一、公司股票存在可能被终止上市的风险

1、公司可能触及的财务类终止上市情形

公司因 2021 年度经审计的期末净资产为负值, 公司股票交易自 2022 年 5 月 6 日起被实施退市风险警示。此外, 公司 2021 年度财务报表被年度审计机构出具了关于带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告。公司于 2023 年 1 月 31 日披露了《2022 年度业绩预告》(公告编号: 2023-014), 经公司初步核算, 预计 2022 年度末归属于上市公司股东的所有者权益为-9,600.00 万元至-6,800.00 万元。根据《深圳证券交易所股票上市规则(2022 年修订)》第 9.3.11 条第(二)项、第(三)项的规定, 若 2022 年度公司经审计的净资产仍为负值或公司 2022 年审计报告为非标准的审计意见, 公司股票将面临被终止上市的风险。截至本公告日, 未有迹象表明公司报告期的净资产状况将发生重大变化, 业绩预告尚不存在需要修正的情况, 具体数据以经审计 2022 年报告为准。公司提请广大投资者谨慎决策, 注意投资风险。

2、公司可能触及的重大违法强制退市情形

公司于 2022 年 3 月 31 日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)的《立案告知书》(编号: 证监立案字 00720224 号), 因涉嫌信息披露违法违规, 根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规的相关规定, 中国证监会决定对公司立案。截至目前, 中国证监会调查工作仍在进行中, 公司尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。若公司因上述立案调查事项受到中国证监会行政处罚, 且违法行为构成《深圳证券交易所股票上市规则(2022 年修订)》第 9.5.2 条规定的重大违法强制退市情形的, 公司股票存在被强制退市的风险。敬请广大投资者谨慎决策, 注意投资风险。

二、其他风险提示

1、主要银行账户被冻结风险

公司因主要银行账号被冻结，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》第9.8.1条第（六）款规定“公司主要银行账号被冻结”的情形，公司股票于2022年4月20日起被实施其他风险警示。截至本公告日，该种其他风险警示情形尚未消除。

2、诉讼风险

公司于2023年2月23日披露了《关于新增累计诉讼、仲裁及已披露诉讼事项的进展公告》（公告编号：2023-028），公司及下属子公司诉讼、仲裁事项涉及金额总计32,071.03万元，占公司2021年度经审计净资产绝对值的138.06%。其中，作为原告的案件涉及金额为12,826.95万元，作为被告的案件涉及金额为19,244.08万元。由于部分案件尚未开庭审理或尚未结案，目前无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。同时，如公司或子公司新增诉讼，且起诉方采取相应保全措施，将有可能导致公司或子公司新增银行账户被冻结的情形。

3、大额债务逾期风险

公司于2023年1月5日披露了《关于部分债务逾期的公告》（公告编号：2023-001），因流动性资金紧张，公司向控股股东新余市投资控股集团有限公司累计借款94,500.00万元已逾期，占公司2021年经审计净资产绝对值的406.80%。公司可能存在因债务逾期面临诉讼仲裁、银行账户被冻结、资产被查封等风险。

公司郑重提醒广大投资者，应充分了解股票市场的风险，并关注公司在定期报告等公告文件中所列风险提示，审慎做出投资决策。公司将严格按照法律法规的规定，认真履行信息披露义务，及时做好信息披露工作。公司指定的信息披露媒体为《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网，公司所有公开披露的信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

江西奇信集团股份有限公司董事会

2023年3月14日